



## Modernes Einfamilienhaus in Möhringen – stilvoll, großzügig und ausbaufähig

**223,000 € (949,000 PLN)**

Baujahr 2023   5 Zimmer   ~156 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Einfamilienhaus im Doppelhausstil in Mierzyn – Neubauqualität

Ein attraktives, großzügiges Einfamilienhaus im modernen Doppelhausstil, gelegen in einer ruhigen Wohngegend von Mierzyn. Das Haus befindet sich im Ausbauzustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

**Gesamtnutzfläche:** 156,24 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 115,85 m<sup>2</sup> (inkl. Garage mit 17,03 m<sup>2</sup>)

**Grundstücksgröße:** zwischen 318,25 m<sup>2</sup> und 356,6 m<sup>2</sup>

### Aufteilung des Hauses:

**Erdgeschoss – 57,43 m²:** - Windfang – 4,55 m²

- Gäste-WC – 1,65 m²
- Wohnzimmer mit Essbereich – 21,98 m²
- Küche – 5,77 m²
- Garage – 17,03 m²

**Obergeschoss:** - Schlafzimmer 1 – 8,80 m²

- Schlafzimmer 2 – 10,99 m²
- Schlafzimmer 3 – 9,20 m²
- Schlafzimmer 4 – 7,56 m²
- Badezimmer – 7,87 m²
- Ankleidezimmer – 3,09 m²

**Spitzboden:** Ein großer Dachboden mit ca. 40 m² Bodenfläche bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Der Zugang kann über eine reguläre Treppe oder wie im Bauplan vorgesehen über eine Bodenluke erfolgen – ideal für einen Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche, Trockenraum oder Abstellfläche.

---

### Ausstattung & Bauweise:

- **Massive Stahlbetonfundamente** – kein Einsatz von Betonblöcken
- **Wände aus POROTHERM-Ziegeln** – hochwertige, wärmedämmende Keramik
- **Dacheindeckung mit Keramikziegeln** – langlebig und ästhetisch
- **Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung** für effiziente Wärmeverteilung

---

### Besonderheiten:

- Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Vier separate Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großes Badezimmer mit Platz für Dusche und Badewanne
- Praktischer Dachboden mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an die Infrastruktur

- Parken direkt im eigenen Garagenstellplatz

---

### Interessante Tauschoption:

Option für den Eigentümer: Es besteht die Möglichkeit, das Objekt im Tausch gegen eine 2-Zimmer-Wohnung mit Garage oder Stellplatz bzw. ein Grundstück (land- oder bauwirtschaftlich nutzbar) zu verrechnen.

---

Ein perfektes Zuhause für Familien, die eine moderne Immobilie mit viel Platz und Gestaltungsspielraum in attraktiver Lage suchen!

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 27.03.2025

**Bisheriger Preis:** 899.000 PLN

**Gesamtfläche:** 156,24 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 318,25 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 116,00 m<sup>2</sup>

**Art des Eigentums am Grundstück:**  
Eigentum

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Entwicklerstandard (Rohbau  
mit Installationen)

**Zustand des Gebäudes:**  
Entwicklerstandard

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Offene Küche

**Küchenfläche:** 5,77 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 7,87 m<sup>2</sup>

**Anzahl separater WCs:** 1

**WC-Fläche:** 1,65 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:**

- 8,80 m<sup>2</sup>
- 10,90 m<sup>2</sup>
- 9,20 m<sup>2</sup>
- 7,56 m<sup>2</sup>
- 21,80 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Stromanschluss:** Ja

**400V Starkstromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Dachdeckung:** Keramikdachziegel

**Garage:** Ja

**Stellplätze in der Garage:** 1

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Terrassenfläche: 1 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe

## Möhringen

Mierzyn (deutsch Möhringen) ist ein großes und schnell wachsendes Dorf, das direkt westlich an Stettin angrenzt und zur Gemeinde Dobra gehört. Es hat sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnort für Pendler nach Stettin entwickelt und zeichnet sich durch eine moderne Infrastruktur, neue Wohnsiedlungen und eine gute Anbindung an die Stadt aus. Trotz seiner Größe behält Mierzyn teilweise seinen dörflichen Charakter und bietet gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.